

Bebauungsplan Nr. 228 b: „Erweiterung Dienstleistungszentrum
Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich b“

14.07.2016

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bauungsplan Nr. 228 b: „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich b“

0. Vorbemerkung / Planungsinhalt

Dem bekannt gemachten Bauleitplan ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit Planungsalternativen gewählt wurde.

Die Stadt Koblenz hat im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Dienstleistungszentrum, Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“ für den 2. Abschnitt der Gebietsentwicklung den hierfür ursprünglich vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 228 nach Konzeptionsbeschluss in zwei neue Geltungsbereiche aufgeteilt und eine verfahrensmäßige separate Fortführung als B-Plan Nr. 228 a und B-Plan Nr. 228 b beschlossen. In einem ersten Schritt wurde der Teilbereich Nr. 228 a im Verfahren bis zum Satzungsbeschluss weitergeführt (Rechtskraft des Bebauungsplans: Ortsübliche Bekanntmachung am 27.10.2010). In dem nun erfolgten zweiten Verfahrensschritt wurde B-Plan-Gebiet Nr. 228 b zum Satzungsbeschluss geführt. Zusammenfassend sind im Plangebiet folgende Nutzungsschwerpunkte vorgesehen:

- Ansiedlungsflächen für Unternehmen aus dem Forschungs- und Entwicklungsbereich (F+E), für Büro- und Verwaltungseinrichtungen von dienstleistungs- und / oder sonstigen technologieorientierten Unternehmen
- Ansiedlungsflächen für „nicht erheblich belästigende“ und arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe
- Flächen für die äußere und innere Verkehrserschließung inkl. Fuß- und Radwege
- eine kleinteilige öffentliche Grünfläche

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 b: „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich b“, Änderung und Erweiterung Nr. 2, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht“ beschrieben und bewertet wurden. Folgende vorliegenden Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2006)
- Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2014 (RROPneu)
- Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz (Landkreis Mayen-Koblenz / Koblenz)
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz u. Stadtbiotopkartierung Koblenz
- Faunistisch-ökologische Zustandsanalyse (Drews & Sander, 1997-1998)
- Ergebnisse einer naturschutzfachlichen Untersuchung zu Avifauna und Fledermäusen (Begehungen und Vor-Ort-Erhebungen) vom Juli 2007 durch die KOCKS Consult GmbH
- Fachbeitrag Artenschutz zum B-Plan 228 inkl. FNP-Änderung zum B-Plan Nr. 228 vom Januar 2008 (KOCKS Consult GmbH)

- Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer (pro bios März 2009)
- B-Pläne Nr. 228 a, Nr. 228 b „Erweiterungs- und Dienstleistungszentrum – Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“, Brutrevier-Monitoring 2013 mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer; pro bios, Koblenz, Oktober 2013
- Bebauungsplan 228 – Monitoring der Vogelfauna 2013, Interpretation der Kartierergebnisse und Ableitung des Handlungsbedarfes, 61/Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Koblenz, März 2014
- Klima- und lufthygienisches Gutachten zur Planung "Dienstleistungszentrum Bubenheim / B 9 Nord" der Stadt Koblenz, Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR, Freiburg 2000
- Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228b der Stadt Koblenz, SPACE-TEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, Juni 2015

Unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden bei Realisierung der Planungsvorhaben voraussichtlich folgende Umweltauswirkungen erwartet:

Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung / Klima / Luft

- Veränderung des Kleinklimas durch Erwärmung von befestigten und überbauten Flächen. Da, die Planungsempfehlungen des klima- und lufthygienischen Gutachtens 2000 sowie der gutachterlichen Stellungnahme Klima/Luft 2015 in modifizierter Form weitgehend im Bebauungsplan umgesetzt wurden, werden keine als erheblich zu bewertenden verbleibenden Umweltwirkungen erwartet.

Schutzgut Tiere / Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt

- Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 228 b entfallen 2 Feldlerchenreviere. Nach fristgesetzter und erfolgreicher Umsetzung der getroffenen vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die „strenge und besonders geschützten Arten“ zurück.

Schutzgut Boden/ Wasser

- Störung des natürlichen Bodengefüges / Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenüberbauung, -versiegelung oder -befestigung.
Zur Kompensation dieser Eingriffe werden im Bereich Urmitz und im Bereich Kaltenengers Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 6,9 ha vorgesehen. Mit Bezug auf die o.a. Flächenüberbauung, -versiegelung oder -befestigung ist daher keine erhebliche und verbleibende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu verzeichnen.

Schutzgut Landschaft- / Ortsbild / (Erholung)

- Beeinträchtigung des kleinräumigen Landschaftsbildes durch fast vollständige Überformung der Landschaft mit Verkehrsflächen und Bebauung. Diese Auswirkungen werden aufgrund der getroffenen Bestandsbewertung und der zur Eingrünung des Plangebiets in den Bebauungsplänen Nr. 228 a und b festgesetzten Ausgleichs-/ Bepflanzungsmaßnahmen aber nicht als erheblich bewertet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Verlust von landwirtschaftlich wertvollen Böden. Eine flächige Kompensation ist nicht möglich. Hinweis: Dieses Schutzgut nach dem UVPG unterliegt der städtebaulichen Abwägung

mit den hier verfolgten Entwicklungszielen der Siedlungsentwicklung, ist aber kein Gegenstand der „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

- Großflächige Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden führt grundsätzlich zu einer erheblichen und nachteiligen Leistungsminderung für die Schutzgüter Wasserhaushalt bzw. Boden.
- Das veränderte Abstrahlungs- und Verdunstungsverhalten der versiegelten Flächen bedingt zudem eine negative Veränderung der lokalklimatischen Situation.
- Nutzungsbedingte Gefahren, z.B. Unfälle können insbesondere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden haben.
- Durch die großflächige Flächeninanspruchnahme entfallen gleichzeitig Biotop- und Pflanzenstandorte, dies zieht auch das Verdrängen hier bisher vorkommender Tierarten nach sich.

Das **Ausgleichskonzept** des Bebauungsplans sieht neben der vollständigen Kompensation des Strukturverlustes im Plangebiet, die Kompensation der Neuversiegelung (hier externe WKW-Ausgleichsflächen im Bereich Urmitz, Suchraum 1 und WKW-Ausgleichsflächen im Bereich Kaltenengers, Teilfläche von Suchraum 2) sowie die vorgezogene Schaffung (CEF) von externen Ersatzlebensräumen für die im Plangebiet betroffenen 2 Feldlerchenreviere (Suchraum 1) vor. Zum Ausgleich der planungsbedingt betroffenen und noch auszugleichenden 2 Brutpaare der Feldlerche soll im Bereich von Urmitz (Suchraum 1) eine ca. 4,4 ha große Ackerfläche aus der Nutzung genommen und als extensives Grünland mit randlichen Feldhecken entwickelt werden. Die Maßnahmen wurden mit den zuständigen Unteren Naturschutzbehörden (UNB) abgestimmt und sind in jedem Fall ausreichend für die Kompensation der 2 Brutpaare. Derzeit werden hierzu die erforderlichen Verträge vorbereitet.

Für die Art Feldlerche wird zur Überwachung der Wirksamkeit der Maßnahmen ein Monitoring (Erfolgskontrolle) für 2018 festgelegt.

Fazit: Die nach dem städtebaulichen Planungskonzept nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 13-15; 18 BNatSchG vollständig kompensiert. Weiterhin verbleiben nach fristgerechter und erfolgreicher Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zum Artenschutz keine erheblichen Beeinträchtigungen für die planungsbedingt betroffenen „streng und besonders geschützten Arten“ zurück.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ergingen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen bezüglich Feuerwehrbelange, Richtfunkstrecken, Hochspannungsleitungen, Boden- und Baugrund, mineralische Rohstoffe, Landesdenkmalpflege, zum Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz, die zur Kenntnis genommen wurden.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen, denen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht gefolgt werden konnte, erfolgten zu den Themen Landesarchäologie (Forderung von Prospektionsmaßnahmen), Landwirtschaftliche Betroffenheit durch Flächenverluste im Plangebiet und Flächenverluste durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Anregung eines (freiwilligen) Nutzungstausch-Konzeptes unter Moderation der Landwirtschaftskammer und / oder fachlichen Leitung des Dienstleistungszentrums oder Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens "Freiwilliger

Landtausch“). Auch der Anregung bzgl. eines artenschutzrechtlichen Ausgleichs am direkten Eingriffsort konnte nicht nachgekommen werden.

Der angeregten archäologischen Prospektion wurde auf der hier relevanten Ebene des Bauleitplanverfahrens aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler lagen nicht vor. Von dieser Untersuchung sind im vorliegenden Fall auch keine Erkenntnisse zu erwarten, die zu einem anderen Planungskonzept des Bebauungsplans führen würden. Die Stadt Koblenz ist in ihrer Funktion als Trägerin des Bauleitplanverfahrens nicht der Veranlasser von konkreten Bau- und Erschließungsmaßnahmen und somit auch nicht zur Erstattung der Kosten von ggf. notwendigen baugrundstücksbezogenen archäologischen Untersuchungen verpflichtet. Hinweise zur Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hinsichtlich des Veranlassers von Baumaßnahmen wurden bereits in den textlichen Festsetzungen zur Offenlage des Bebauungsplans angemessen wiedergegeben.

Den Anregung zur Landwirtschaftsbetroffenheit konnte aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden: Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet liegen seit Jahren innerhalb eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches, der eine Bebauung dieser Flächen vorsieht. Inzwischen wurde der überwiegende Teil der Flurstücke ins Eigentum der Stadt Koblenz überführt und den Landwirten so lange wie möglich für eine Bewirtschaftung überlassen. Für die im Geltungsbereich zu erwartenden Eingriffe sind nach Vorgaben des BNatSchG geeignete Kompensationsflächen zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der artenschutzrechtlich betroffenen Feldvogelarten, insbesondere der Feldlerche, sind für die Kompensation nur Flächen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang geeignet, die im direkten Umfeld aber nicht verfügbar sind. Daher ist auch ein artenschutzrechtlicher vollständiger Ausgleich direkt vor Ort nicht darstellbar. Die Eignung der gewählten Kompensationsflächen (erforderlicher räumlicher Zusammenhang) wurde im Rahmen der Bearbeitung des Verfahrens durch die Obere Naturschutzbehörde bestätigt. Die externen Ausgleichsflächen in den Gemarkungen Urmitz und Kaltenengers wurden der Stadt von der Eigentümerin der Flächen, der WKW GmbH, bereits im Jahr 2010 als potenzielle Kompensationsflächen angeboten. Hierbei wurden drei Suchräume definiert, in denen die Umsetzbarkeit aufgrund der zusammenhängenden Eigentumsflächen günstig erscheint und eine landwirtschaftliche Betroffenheit bereits minimiert ist. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm als Wald- und Forstflächen bzw. als landschaftspflegerische Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen dargestellt. In Abstimmung mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde wurden für diese Flächen geeignete Maßnahmen konzipiert. Die Stadt Koblenz ist für ein Nutzungstausch-Konzept innerhalb dieser Flächen grundsätzlich offen, wenn die Alternativflächen geeignet sind und kurzfristig sowie ohne einen höheren finanziellen Aufwand zur Verfügung gestellt werden können. Das angeregte (u. E. zeitintensive) Moderationsverfahren wird angesichts der bereits konkreten Zeitvorstellungen von für die Stadtentwicklung wichtigen Bauvorhaben im Plangebiet und den zur Realisierung der Bebauung erforderlichen zeitlichen Vorlauf von Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht befürwortet und ihm konnte daher nicht gefolgt werden.

Weitere Anregungen betrafen den Einzelhandel, der bei dem festgesetzten Gewerbegebiet nicht völlig ausgeschlossen bzw. nicht nur auf den sog. „Annex-Handel“ beschränkt wurde. Da die angesprochene Abweichungen räumlich nur einen flächig sehr untergeordneten Teil des gesamten Plangebiets (hier der B-Pläne Nr. 228 a u. 228 b) betrifft und auch nicht im Widerspruch zum Gutachten „Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes Koblenz“, Stand Juni 2015, steht, wurde der Anregung ebenfalls nicht gefolgt.

Der angeregten Kampfmitteluntersuchung wurde außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vollumfänglich gefolgt.

Bürgeranregung (Einzelstellungnahme): Es wurden im Rahmen der Planoffenlage keine Anregungen vorgetragen.

3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Standortalternativen hat bereits im Rahmen der Voruntersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ergeben, dass anderweitige Flächen im Stadtgebiet von Koblenz für die geplanten Flächennutzungen nicht zur Verfügung stehen bzw. ungeeignet sind und somit ein dringender Flächen-/Entwicklungsbedarf gegeben ist. Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 b in einer planungsrechtlich gesicherten Fläche (Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan 2006 und im wirksamen Flächennutzungsplan sowie ist als Teilfläche Bestandteil der rechtsverbindlichen Satzung der Stadt Koblenz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim / B 9“). Die mit der Entwicklungsmaßnahme und deren planerischer Umsetzung im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 228 a und Nr. 228 b verfolgten öffentlichen Belange werden gegenüber den (z. T.) entgegenstehenden bzw. betroffenen öffentlichen und privaten Belangen, insbesondere die des Natur- und Artenschutzes, des Grundwasserschutzes, den klimatischen Belangen, der Rohstoffgewinnung, den Belangen der Landwirtschaft / betroffener Landwirte und Eigentümer als vorrangig bewertet.

Da die Anregungen aus der Offenlage kein erneutes Beteiligungsverfahren begründeten, wurde der Bebauungsplan von dem Rat der Stadt Koblenz in der Sitzung vom 15.10.2015 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 14.07.2016 mit der Bekanntmachung in der Rhein-Zeitung rechtskräftig.